資料4

留萌市新交流複合施設整備基本計画

フルボリューム　9,700㎡　４階建

概要版

計画敷地

敷地周辺環境と連携した建物配置計画

・計画敷地は、留萌市に無償譲渡されたＪＲ留萌駅敷地とその周辺の以下の土地（市有地）内に設定。北側に留萌川、西側に留萌港（日本海）がある細長い敷地形状が特徴。
・計画施設は道の駅に近い敷地西側に配置し、船場公園に対して接する辺が長くなる。
・停車場通りと道道２１号線の延長上に配置することで見通し・視認性が良く、かつ、シンボリックとなる。
・まちなかとも連携がとりやすい位置にあり、円滑な車両動線の計画が可能。



道道21号線及び停車場通りからの円滑な車両動線

計画地	北海道留萌市栄町1丁目、末広町　1丁目、船場町1丁目・2丁目
敷地面積	約20,000 ㎡
用途地域	準工業地域・商業地域
建蔽率	60%・80%
容積率	200%・400%

防災対策　地区におけるハザード

・建設予定地の西側には留萌港と日本海があり、北側には留萌川があるため、日本海側で発生する地震による津波や大雨による河川氾濫被害が想定される。
・津波や河川洪水などの浸水被害は、土地利活用においては重要な視点だが、これにとらわれると大規模なプロジェクトは不可能な地域となることから、建築上、最大で可能となる耐震機能を有する施設とし、災害対策を万全なものとし発災時には安心と安全を有する避難場所となることや、行政の継続性（ＢＣＰ）を発揮する施設とする。

津波浸水想定
・平成29年に北海道から公表された「北海道日本海海岸の津波浸水想定」から北海道北西沖でマグニチュード7.4クラスの地震が起きた場合に発生した津波による浸水想定エリアに建設予定地は含まれる。
・留萌市防災ガイドマップにおける建設予定地周辺の想定される津波浸水想定は、0.0m～1.0m程度となっている。



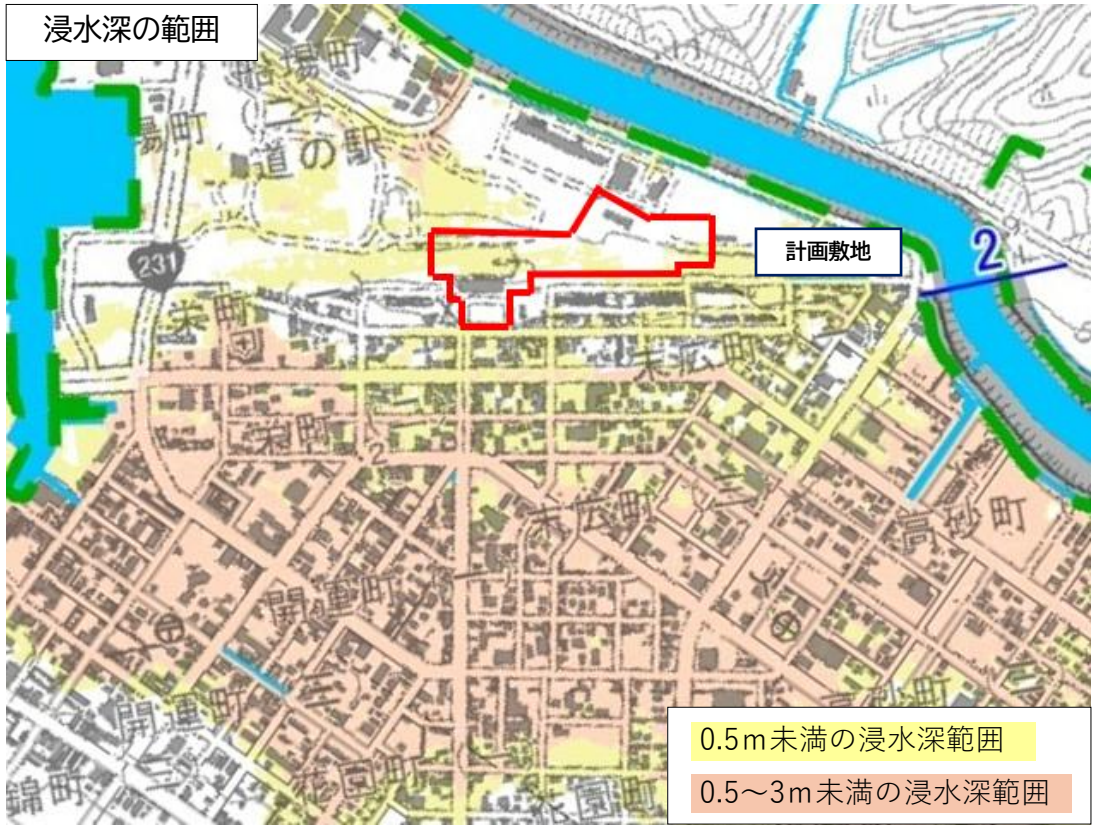
防災対策　地区における洪水等のハザード

洪水浸水想定

・留萌川水系「内外水統合の浸水想定図【現況河道】」及び「内外水統合の水害リスクマップ【現況河道】」から建設予定地における浸水深及び浸水想定の範囲は図のとおり。

・データでは、2日間総雨量325mm以上となる場合、駅周辺では０～50cm程度の浸水が想定される。

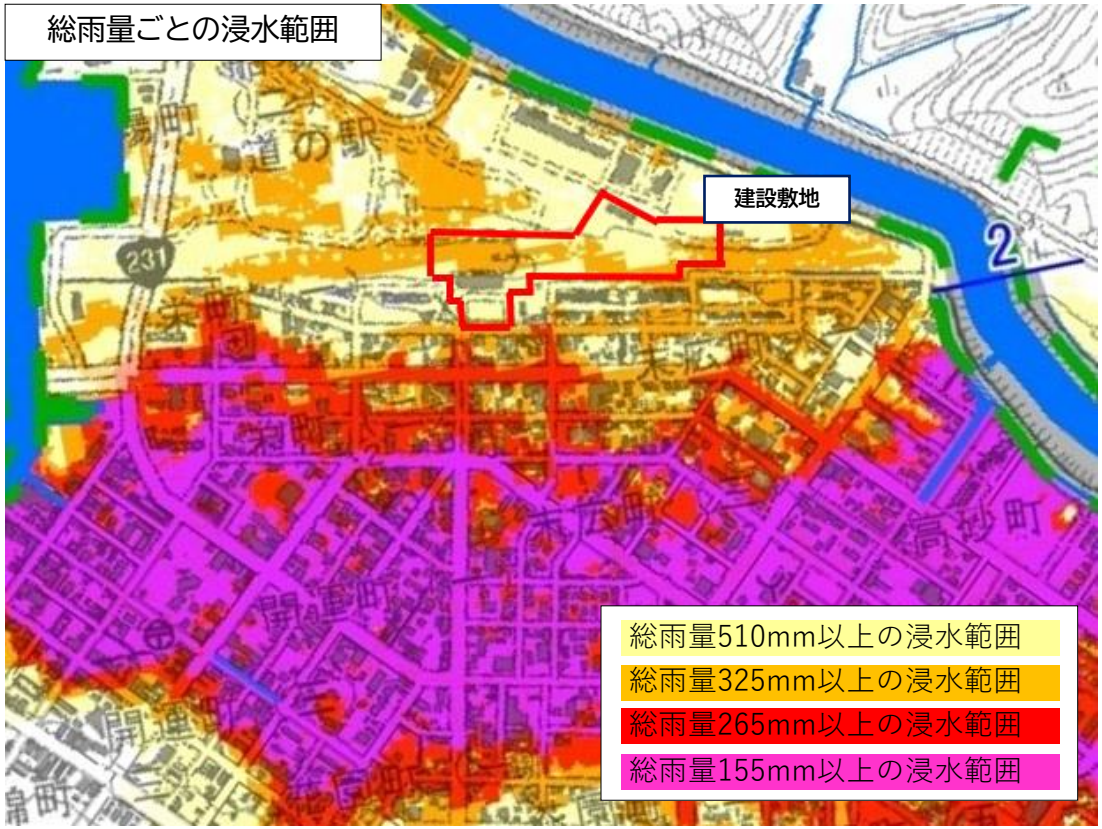
・一つのシミュレーション結果であり、降雨や河道条件、地形条件等によって結果は異なる。



※2日間の総雨量が325mm以上となる場合、建設予定地を含め0～3m未満の浸水が想定。
　今後の河道整備が進むことで浸水低減が予想される。

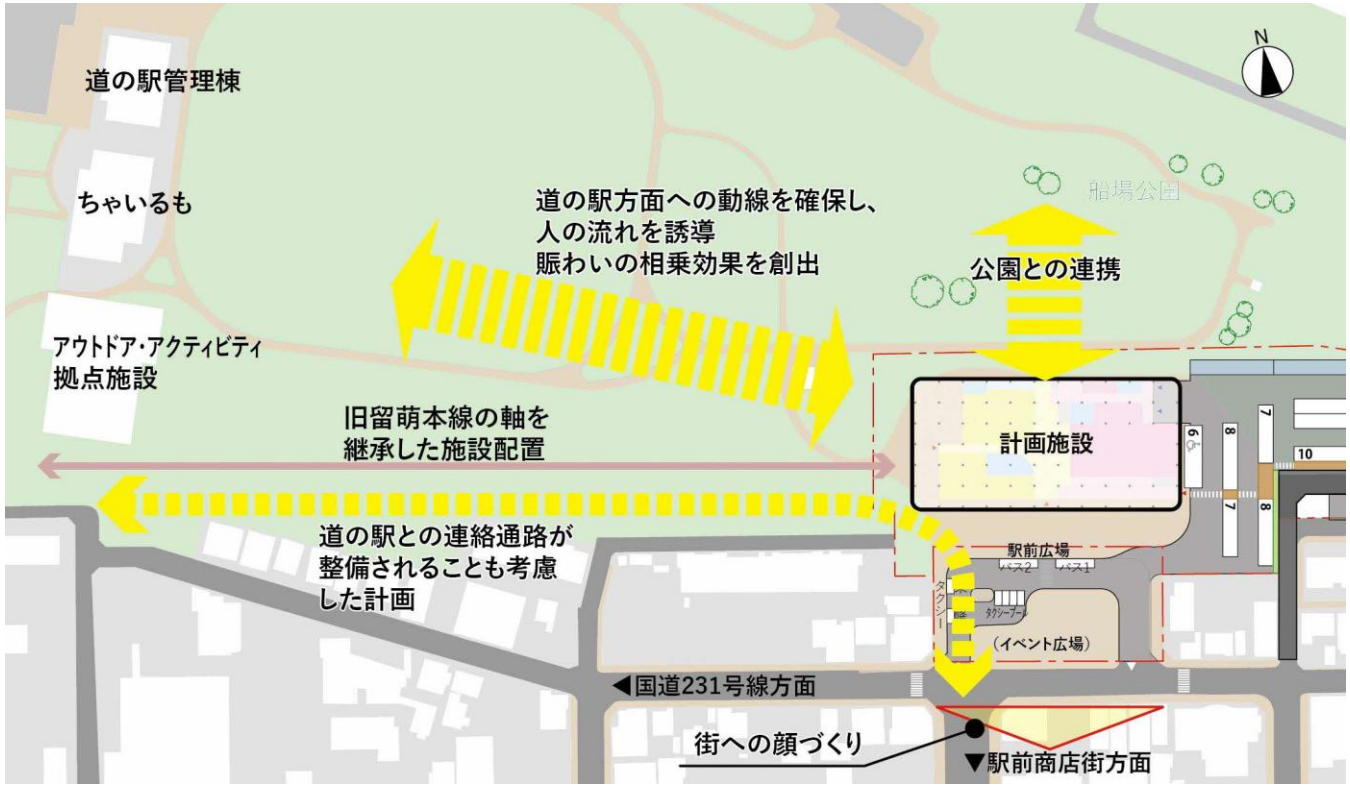
防災対策　地区における洪水等のハザード

・2日間の総雨量ごとに50cm(床上浸水相当)以上の浸水が想定される範囲。
・当該地区には総雨量325mm以上の場合に浸水範囲に想定されるが、155～265mmの場合では浸水は想定されていない。



配置１　周辺との連携動線

・道の駅や船場公園に隣接していることから、新交流複合施設を経由し「まちなか」へつながる動線を確保した整備とする。
・駅前地区と道の駅を結ぶ動線を強化するために、計画敷地を貫通できる動線を設定する。
・旧留萌本線の軸を継承し、連絡通路等の整備を検討する。



配置２　施設配置と動線の確保

・船場公園と繋がる広場やバスロータリーやタクシー乗降場所としての交通広場確保と併せて、動線を計画。
・公共交通機関によるアクセス確保を最優先し、交通結節機能（待合いなど）との連携を図る。
・歩行者動線については駅前側からがメイン。
・利用者及び職員用の駐車場を施設東側に配置し、余剰地を臨時駐車場として利用する（イベント時においても十分な駐車台数を確保）。
・身障者用の駐車場を駅前広場と東側駐車場の施設に近い場所に整備。
・施設前面にはキッチンカーの出店やイベント等に利活用できる広場空間の整備を検討。

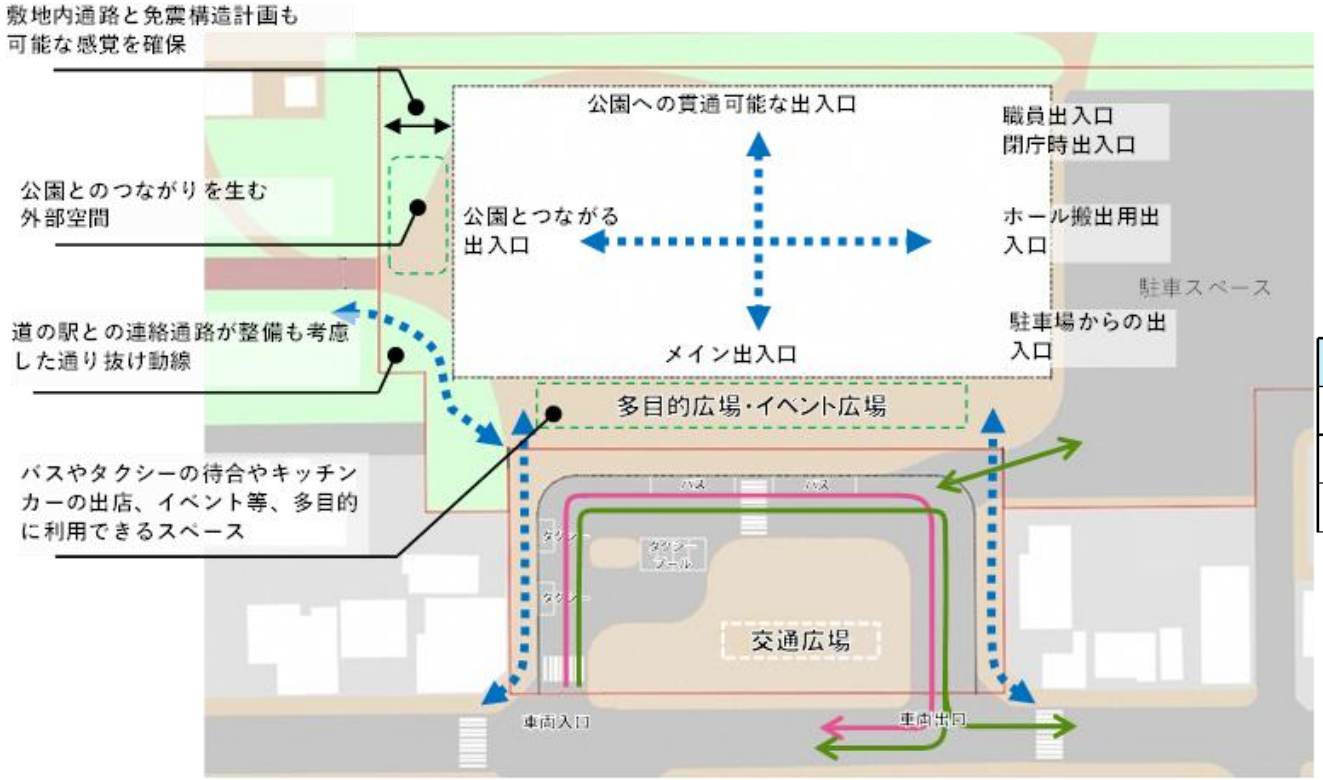


表　公共交通の乗り入れ箇所等

項　目	箇所数	待機台数
バスの乗降場所	２か所	１台
タクシーの乗降場所	２か所	１台
タクシープール	１か所	３～４台

一般車両動線
バス、タクシー車両動線
歩行者動線

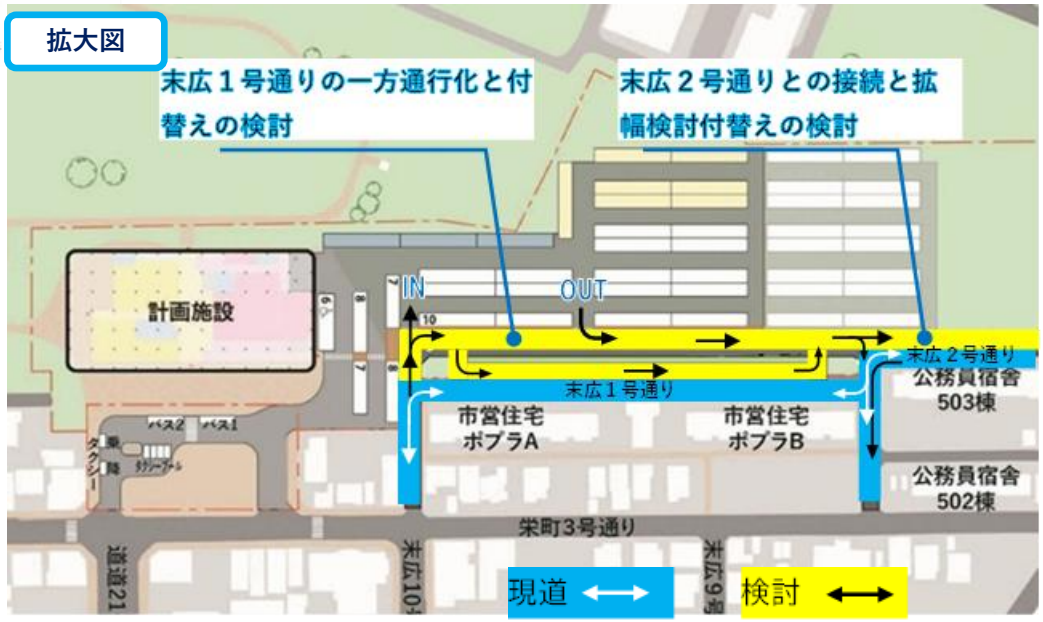
駐車場とアクセスについて（末広１号通り・２号通りの整備）



・駐車場を施設の東側に配置し、道道２１号からの正面入り口を設定するとともに（①）、駐車場への２カ所以上の進入動線を確保するため（②）、末広１号通りからのアクセスを検討。
・職員用駐車場の入り口は末広１号通りからの運用と（③）、南川沿通りへのアクセス及び末広２号通りとの接続等（④）を検討。

表　駐車台数

項　目	駐車台数	備　考
新交流複合施設の利用者用	１９０台	舗装
身障者用	６台	舗装　建物に近い位置
職員専用	７０台	非舗装
臨時駐車スペース	１６０台	非舗装
公用車用	３０台	車庫
計	４５６台	



導入機能と施設規模の検討

導入機能は以下とする。

【庁舎機能】
- 窓口の集約やワンストップサービスを見据えた機能配置の検討。
- デジタル化に対応し、将来の職員数等の変動を見据え、機能の分散・集約化に対応できるフロア構成。
- 現状で不足している会議室数や相談スペースを確保。

【防災機能】
- 災害発生時や復旧活動時に救援活動や復旧、復興活動の拠点となる機能を充実させるため、十分な耐震性と安全性を確保。
- 災害対策本部機能が発揮できる災害対策室を配置。
- 浸水被害を想定し、２階以上に機械室、電算室、防災資機材庫、自家発電設備を設置。
- ホールなどを周辺地域住民の一時避難場所として提供。
- 屋上に避難スペースと緊急救助用のホバリングスペースを整備。
- 災害時における機能変換に対応できる施設。

【議会機能】
- 議会関連の諸室を配置し、議会活動の場だけではなく、多目的に利用できる機能を備える。

【ホール機能】

ホール：可動席とスタッキングチェアで500席を確保する。可動席収納時は約400㎡の平土間として使用可能。十分な面積のステージを確保。

その他：ホワイエ、楽屋、リハーサル室、大道具等の搬出入口を確保。

【会議機能】

多目的会議室：100～150人程度が収容可能なイベントにも対応できる多目的会議室。パーティションによる多目的利用が可能な形態とする。

各種会議室：様々な規模の会議に対応できるよう、会議室を複数確保し、庁内会議室と兼用する。

【市民交流機能】

カフェ、フリースペース：休憩スペースやカフェの飲食スペースとして椅子やテーブル等を配置。イベント時には広くホール的に活用できるスペース。

交通結節：バスの待合や公共交通の運行情報の発信スペースを情報発信と一体的に確保。

情報発信：デジタルサイネージなどによる市内各種情報や市民団体等からの情報などを発信。（FMサテライトスタジオ、留萌鉄道の記憶展示コーナー　など検討）

その他

店舗等：コンビニエンスストア的な物販店舗を想定。その他ATMコーナー。

団体事務所：市内の団体事務所もしくは指定管理者事務所を想定。

施設規模の検討

・施設規模については、基本構想をベースに導入機能に対して、利用人数や類似事例を参考に面積を設定する。
・合計10,000㎡以下となるように平面ゾーニング案を検討。
・庁舎機能（執務スペース）は令和８年７月１日現在の組織編制による職員数（会計年度任用職員を含む）に特別職3人を加えた計254人規模とする。
・デジタル化を推進することにより一層の省スペース化を図る。
・各階ゾーニング計画の概算面積は以下のとおり。

概算面積表

	面　積
４Ｆ	1,200㎡
３Ｆ	2,500㎡
２Ｆ	2,800㎡
１Ｆ	3,200㎡
計	9,700㎡

階層構成

階層構成イメージ

・新交流複合施設の階層を４階として想定し、各階の機能配置を検討。

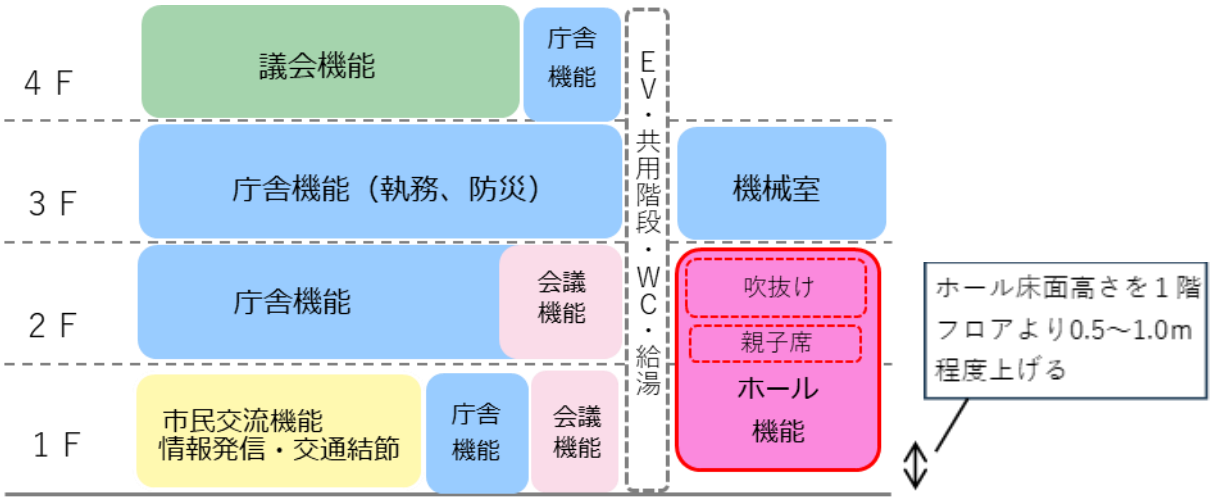
・基本構想では２階に配置としたホールは、大道具や資機材等の搬入設備が必要になることや利用者目線による使いやすさを考慮し、１階への配置とする。浸水被害に対応するため、ホール床面を１階フロア面より０.５ｍから１ｍ程度高くする設計で検討。

・１階には市民交流のスペースとしてカフェやフリースペース、多目的会議室、テナント、事務所、情報発信やバス待合を配置するほか、臨時窓口のスペースを１階に配置する。（臨時窓口の開設が無いときはフリーに活用できるスペースとする。）

・窓口と庁舎機能はBCP機能を強化するため、浸水深を考慮し、２階～４階に配置。

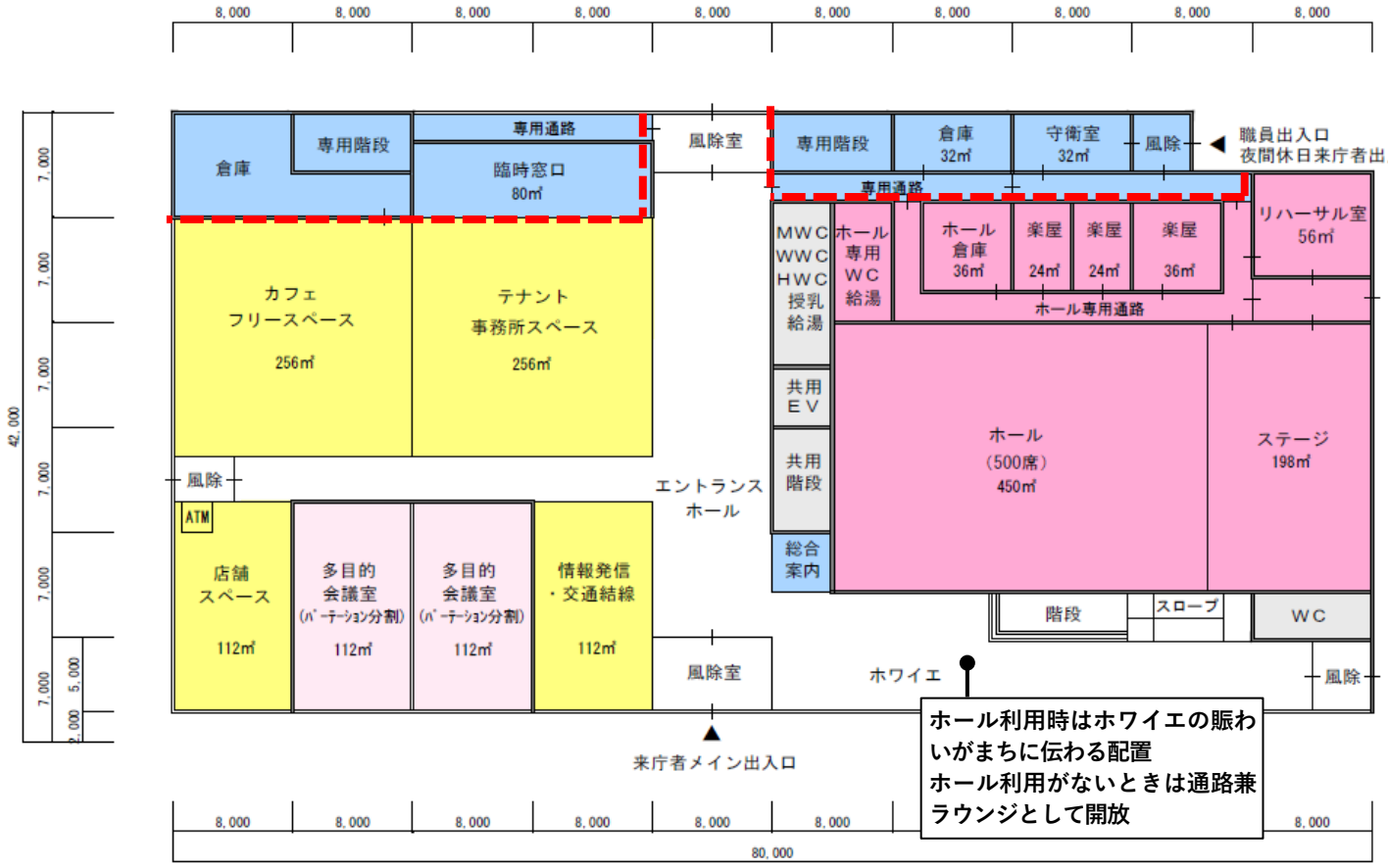
・４階には議会機能を配置し、また、展望デッキを配置。

・来庁者が利用するエリア、来庁者と職員の共用エリア、執務エリア、重要エリアと段階に応じた適切なセキュリティレベルを講じます。なお、ホールを併設するため閉庁時における対策も万全なものとします。



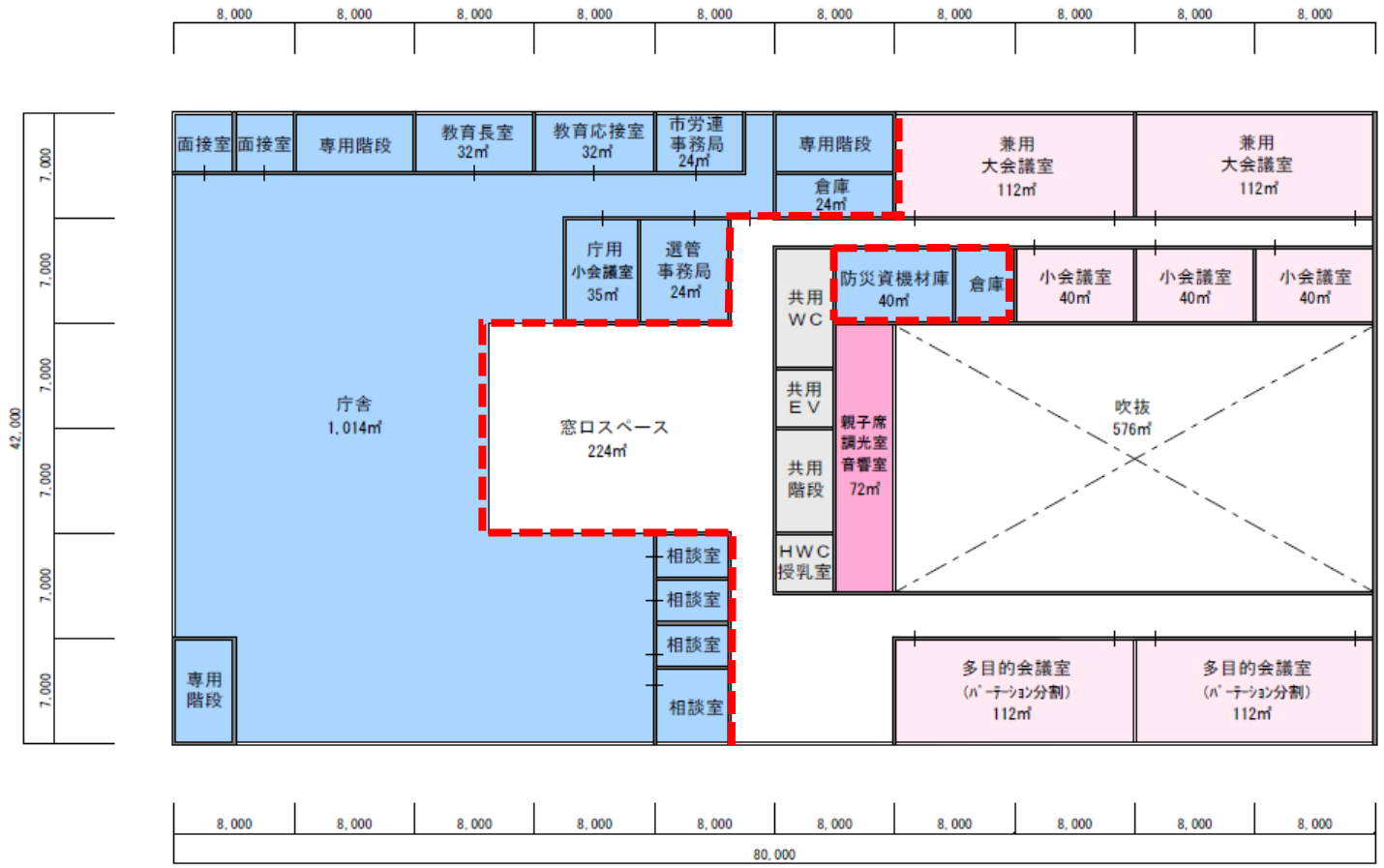
フロアゾーニング　１階

・エントランスホールに面して総合窓口を配置し、案内性が高く市民も利用しやすい施設とします。
・臨時窓口は選挙時における期日前投票所等の開設とし、通常はフリースペースとして利用可能。
・多目的ホールは、２階吹き抜けとし、座席収納時にはフラットな床面になる可動式の座席。
・多目的会議室はパーテーションで分割可能。
・カフェ、フリースペースは共用とし、船場公園側に面して配置。
・テナント、事務所スペースはホールの運営を担う団体等を想定。
・守衛室を職員出入り口に面して設け、夜間や休日、閉庁後の市民対応窓口とする。



フロアゾーニング　２階

・２階は住民票交付、教育、保険給付、福祉関係などライフステージにおいて市民利用が多い窓口を配置。相談ブースを設け、安心して来庁できる環境を整備。
・執務スペース、通路、来庁者利用スペースを区分し、セキュリティ面と防犯面に対応。
・窓口を建物中央のエレベーターと階段付近に集約配置し、利便性を確保。
・多目的会議室、大小会議室を配置し、各種の会議や講演などでも市民が利用でき、また、庁用の会議室としても兼用する。
・執務スペースにはユニバーサルレイアウトを採用し、現在運用中の島形対向型については一部とする。

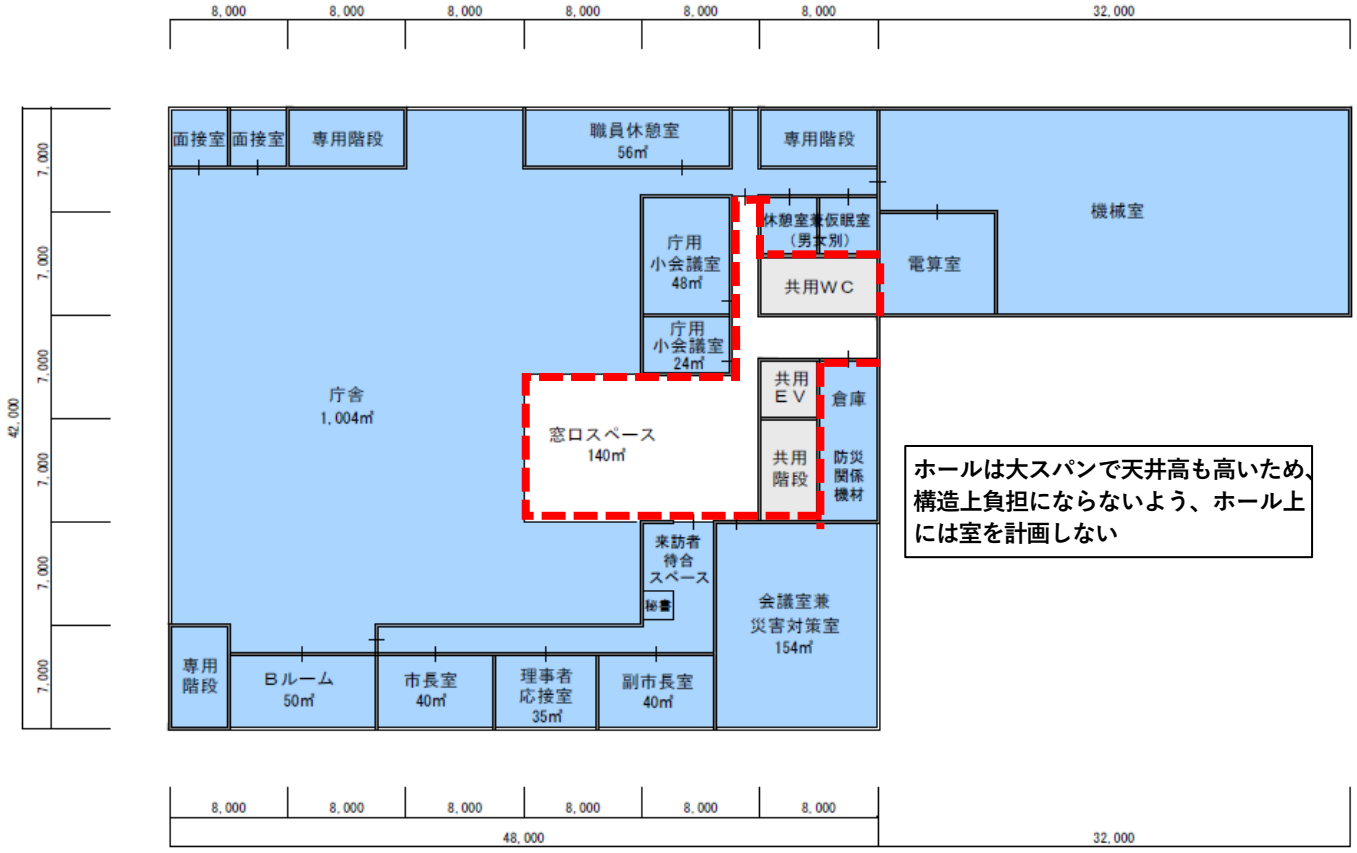


２階2,800㎡

セキュリティライン

フロアゾーニング　３階

・３階は市民の来訪が比較的少ない部署を配置とし、２階と同様に窓口を建物中央のエレベーターと階段付近に集約させ、執務スペースを確保し職員同士の連携がとりやすい計画とする。
・理事者室（市長室、副市長室）と応接室は一列に配置。来訪者受付を配置し、セキュリティに対応する。
・執務スペース、通路、来庁者利用スペースを区分し、セキュリティ面と防犯面に対応。
・発災時において災害対策本部として機能する会議室兼災害対策室を理事者室に隣接させ、早期の情報共有・意思伝達・指示の対応を図る。また、機械室を３階に配置することで浸水に対応する。
・執務スペースにはユニバーサルレイアウトを採用し、現在運用中の島形対向型については一部とする。



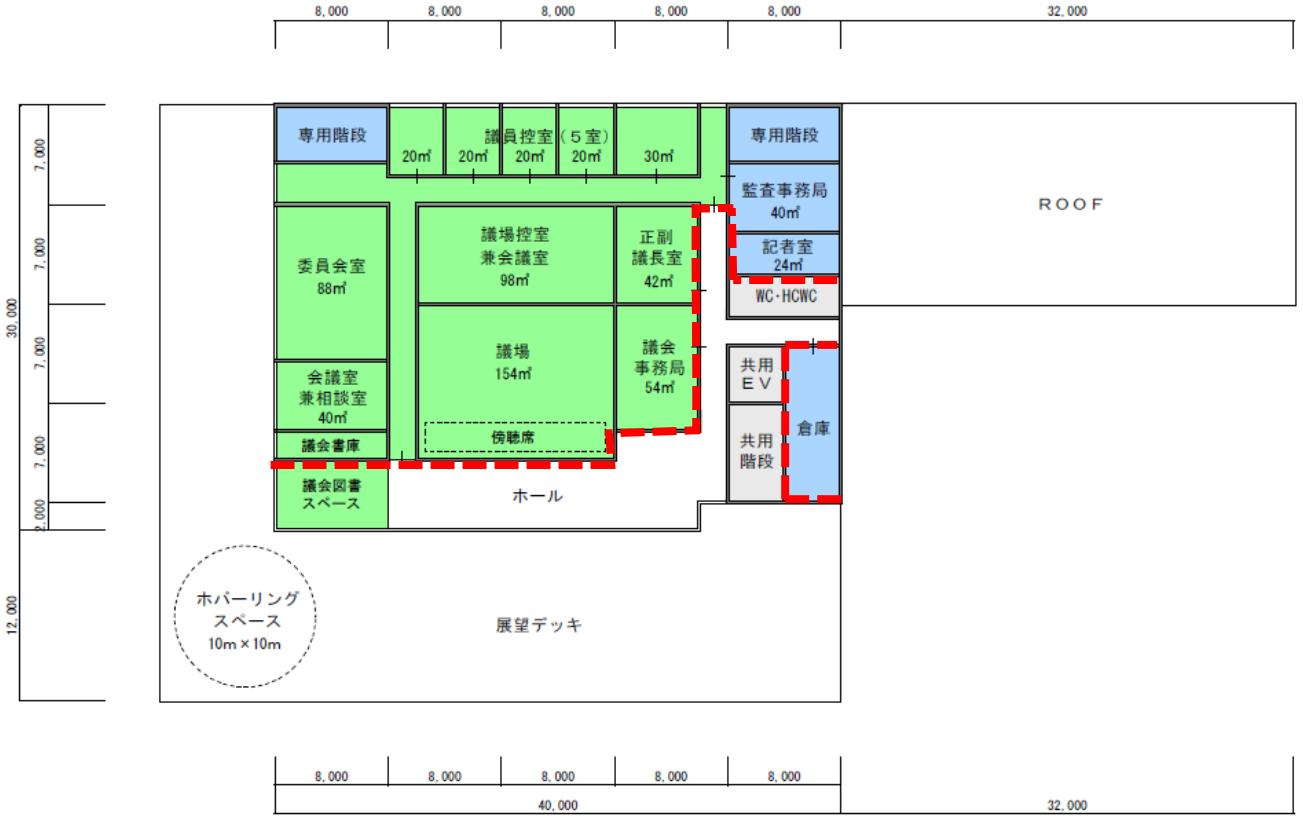
３階2,500㎡

ホールは大スパンで天井高も高いため、構造上負担にならないよう、ホール上には室を計画しない

セキュリティライン

フロアゾーニング　４階

・4階は議会機能と監査事務局、記者室を配置。
・議場に隣接して会議室（兼議場控室）を設け、議会開会時の使用と閉会時における会議室としての利用を可能とする。
・議場、事務局室、通路、来庁者利用スペースを区分し、セキュリティ面と防犯面に対応する。
・議場の多目的利用の一例として、議会開催時期以外は会議室等を中高生が静かに学習できる運用を提案。
・議場図書スペースをロビーへ設置するとともに、海や街を望める展望デッキの設置を検討。
・展望デッキは災害時や緊急時には救急搬送などのホバリングスペースとします。



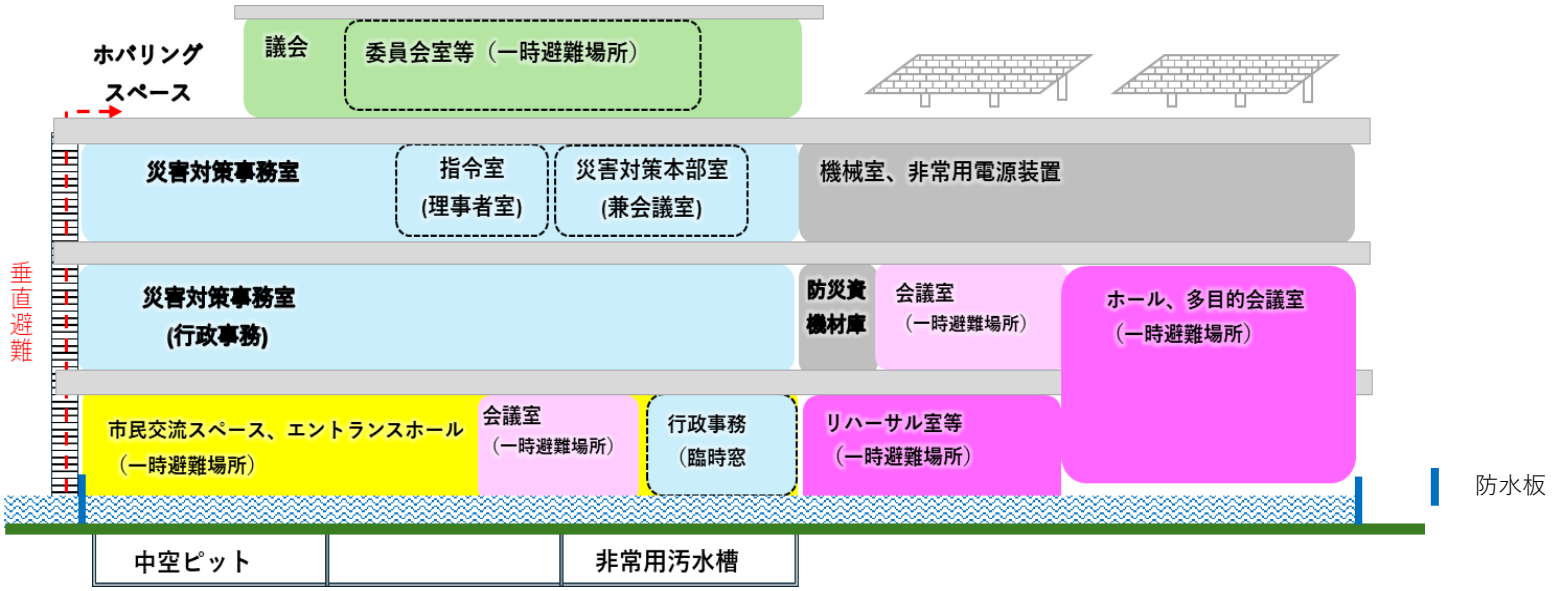
４階1,200㎡

セキュリティライン

防災対策

災害の発生時における地域防災拠点として、避難場所の提供や行政の継続について、次の視点で機能することを想定。

・耐震壁を設けた耐震構造、制振部材を組み合わせた制振構造、揺れを防ぐ免振構造について比較検討し、耐震基準のクリア、コストや工期に関する定性的な情報も踏まえ、最適な構造形式を選定することで安全性を確保。
・災害発生時における救援活動拠点、復旧・復興活動の拠点となる、災害対策本部（兼会議室）を設置。
・２階以上に機械室、防災資機材庫、非常用自家発電設備を配置し、ＢＣＰ対応とする機能を確保。また、再生可能エネルギーの災害時利用を検討。
・施設への浸水を防ぐスライド式防水板の整備や中空ピット、非常用汚水槽や防火貯水槽の整備検討。
・屋上には避難スペースと緊急救助用のホバリングスペースの整備検討。
・道の駅来訪者、アウトドア・アクティビティの利用者、近隣住民の避難用に外階段を整備し、垂直避難を可能とする。



フルボリューム想定におけるイメージ

事業計画（概算事業費）

新交流複合施設に係る施設整備費は、設計・建設に要する費用のほか、外構工事や移転費を含む概算事業費は合計約124.3億円（税込）と試算。

費　目	概算事業費（税込）
調査設計計画費　※１	約6.3億円
本体工事費　※２	約100.7億円
外構・その他工事費　※３	約16.9億円
移転費　※４	約0.4億円
合　計	**約124.3億円**

※１　現況測量、地質調査、基本設計、実施設計、駅前広場設計、造成・広場設計工事監理、図書作成　などが含まれる。
　　また、土壌汚染関係及び土壌入替え費用が必要となる場合があります。
※２　本体工事費は、「建築工事単価の設定」により試算。
　　防災関連、警備システム関連の工事費については別途検討とします。
※３　車庫整備、造成・外構工事、駅前広場整備、道路整備、ネットワーク関連、什器・備品　などが含まれる。
※４　養生、梱包資材、移転、諸経費　などが含まれる。

事業計画（概算事業費　単価設定）

	用　途	着工年 完成年	構造及び階層	延床面積 （㎡）	工事費 （税抜き千円）	㎡単価 （千円/㎡）
A市	庁　舎	2023(R4) 2025(R7)	RC 地上4、塔屋	6,838	4,579,500	670
B市	庁　舎	2025(R7) 2028(R9)予定	RC・W・PRC 地下1地上4、塔屋	7,508	7,600,950	1,012
C市	庁舎、子育て支援	2024(R6) 2026(R8)予定	RC　地上2	6,991	5,439,440	778
D町	庁舎、消防庁舎	2024(R6) 2026(R8)予定	RC・S　地上3	7,290	5,704,545	783
E町	庁　舎	2026(R8)予定 2028(R10)予定	RC　地上2	2,808	2,313,506	824
平均単価 a						813

物価上昇率 b 2025～2028年度	2028年度単価 c ＝ a × b （千円/㎡）	計画面積 d （㎡）	概算工事費　c × d （工事費　税抜き　億円）
116.1%	944	9,700	91.6

（工事費　税込　億円）
100.8

A市：稚内市　B市：紋別市　C市登別市　D町遠軽町
E町：佐呂間町

※単価設定は、2023年度以降の直近3カ年の道内における庁舎整備事例、実施設計、入札結果など公表されている数値を元に、最近の建築資材や人件費の高騰等を踏まえ、一般財団法人建築物価調査会公表の工事原価指数を参考に、現在から建設工事に着手する直前の2028（令和10）年度までの物価上昇分を見込んで物価上昇率を設定して算出。
※建築物価指数は毎月変動するため、物価上昇率も変わってくる。

事業計画（概算事業費　維持管理費・運営費）

新交流複合施設完成後に毎年必要となる維持管理・運営費は、約2.6億円/年と試算。

この金額には、光熱水費や定期点検・保守費、清掃費等の維持管理に係る費用に加え、ホール及び交流機能の運営費用も含む。

今後、施設の供用開始までに、エネルギー価格や設備等の製造価格、運送費、人件費などが上昇する可能性もあり、現時点での試算額。

費　目	概算事業費（税込）
維持管理費	約1.9億円/年
運営費	約0.7億円/年
合　計	**約2.6億円/年**

※維持管理費は、一般財団法人　建築保全センター発行の建築物のライフサイクルコストのモデル建物（中規模Ｋ庁舎）の数値を参照とした。

※運営費はＲ６年度文化センターの指定管理委託料とした。

事業手法

・事業手法には、実施主体や役割分担の違い等により、従来方式（公設公営方式）のほか、ECI方式、DB方式、DBO方式、PFI（BTO）方式等がある。本施設は、庁舎とホールの複合施設となることから、それぞれの特性を踏まえた事業方式を検討することが必要。
・具体的な検討として、庁舎は事業費の削減や財政の平準化等がポイントとなること、ホールについては完成後の運営がポイントとなる。
・事業手法における公共と民間事業者の役割は以下となる。

		従来方式（公設公営方式）	ＰＰＰ方式（官民連携方式）			
			ＥＣＩ方式	ＤＢ方式	ＤＢＯ方式	ＰＦＩ（ＢＴＯ）方式
資金調達		市	市	市	市	民　間
設　　計		市 （業務委託）	市 （業務委託し、実施設計段階で優先交渉権者（施工者）が支援）	民　間	民　間	民　間
建　　設		市 （工事請負）	民　間	民　間	民　間	民　間
維持管理		市 （業務委託）	市 （業務委託）	市 （業務委託）	民　間	民　間
運　　営		市	市	市	民　間	民　間
施設所有	建設時	市	市	市	市	民　間
	運営期間中	市	市	市	市	民　間
	事業終了後	市	市	市	市	民　間

事業手法

事業方式別の評価

・本事業はホール整備を含むため、設計段階からホール運営を担う事業者などとのコンソーシアムとするDBO方式やPFI事業が考えられるが、民間ノウハウ活用が大きく、導入可能性調査やSPC（特定目的会社）設立などで準備段階に時間がかかる。

・また、工事費が上昇局面にある現在では、施工会社の長期にわたる事業への参画意欲は低い傾向もみられ、設計段階に技術協力のみを行うECI方式も採用が難しいと考えられる。

・庁舎整備においては、設計業務、工事ともに従来型の発注方式が主流となってきているが、基本設計と実施設計を一括発注とし、工事は従来方式とする事例や設計と施工を一括で実施するDB方式も多くなってきている。道内における庁舎整備ではECI方式やPFI方式の採用事例もありますが採用は多くない。

・本事業においては従来方式またはDB方式の採用が想定されるが、運営や維持管理まで一括する方式についても検討し、地元企業の参画、財政支出の削減や工期について、実現性及び経済性から最適な事業方式を選定する。

Ａ市：札幌市中央区役所
Ｂ市：網走市
Ｃ市：江別市
Ｄ市：根室市
Ｅ市：登別市
Ｆ市：紋別市
Ｇ町：厚真町
Ｈ町：遠軽町
Ｉ町：上士幌町
Ｊ町：小清水町

※区分欄の〇は完成、△は工事中または工事前の状況を表す

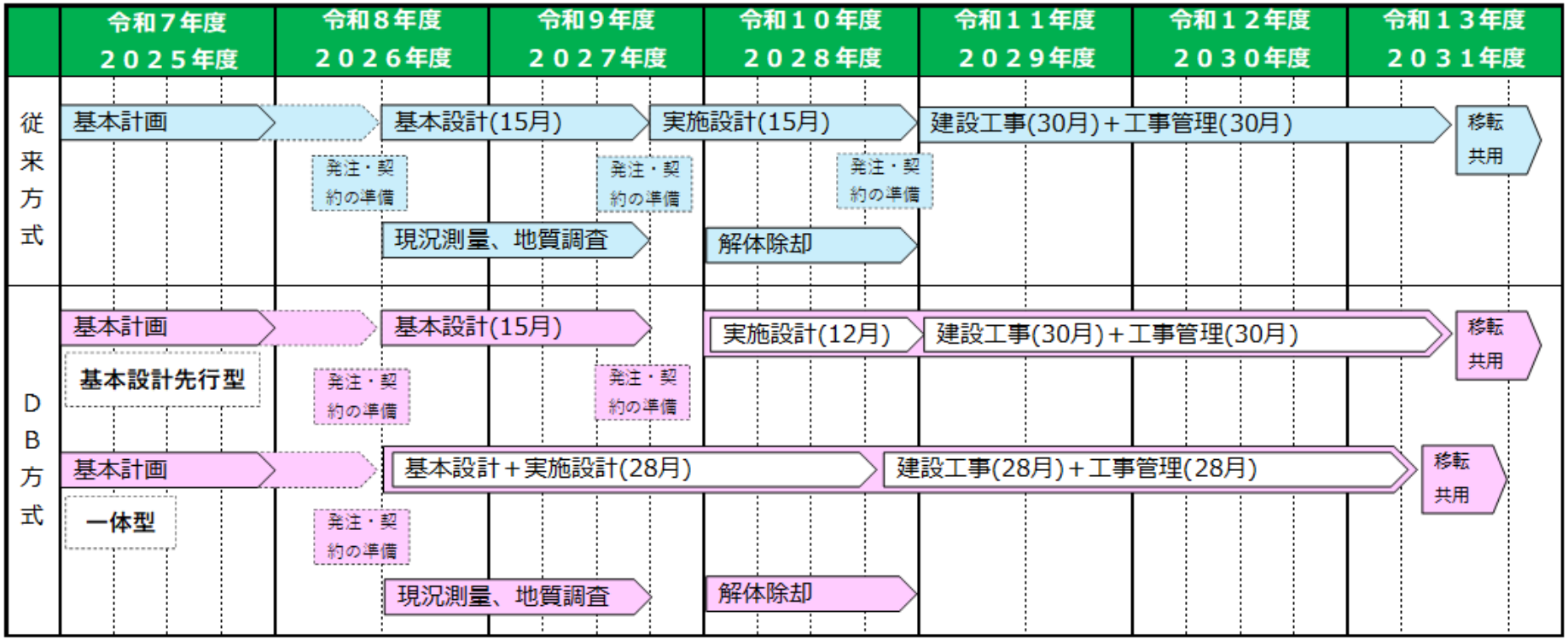
	区分	基本設計	実施設計	工　事	備　　考
A市	〇	ＰＦＩ方式			地下２地上６　２０２５年供用開始
B市	〇	一括		分離発注	地上５　２０２５年供用開始
C市	△	分離	分離	－	地上６
D市	〇	一括		分離発注	地下１地上４　２０２４年供用開始
E市	△	一括		分離発注	地上２
F市	△	一括		分離発注	地下１地上４
G町	△	分離	一括		ＤＢ方式 地上３　庁舎ほか
H町	△	ＥＣＩの要素を取り入れた先行発注型三者協定方式			地上３
I町	△	分離	一括		ＤＢ方式 地下１地上２
J町	〇	一括		分離発注	地下１地上２　２０２３年供用開始

スケジュール

事業方式別のスケジュールは以下のとおり想定

・設計、建設工事を経て、令和13年度の供用開始を目指します。

・ただし、道内においては建設需要の増加傾向、建設コストの高騰も見られており、着工及び供用開始が後年に先送りになることも想定される。



※工事期間は建設労働における週休２日制の実施、労働者不足や資材等の手配、整備規模等により最大で30月と見込むが、実際には工事期間が長くなる可能性がある。

※外構工事は建設工事期間に含みます。

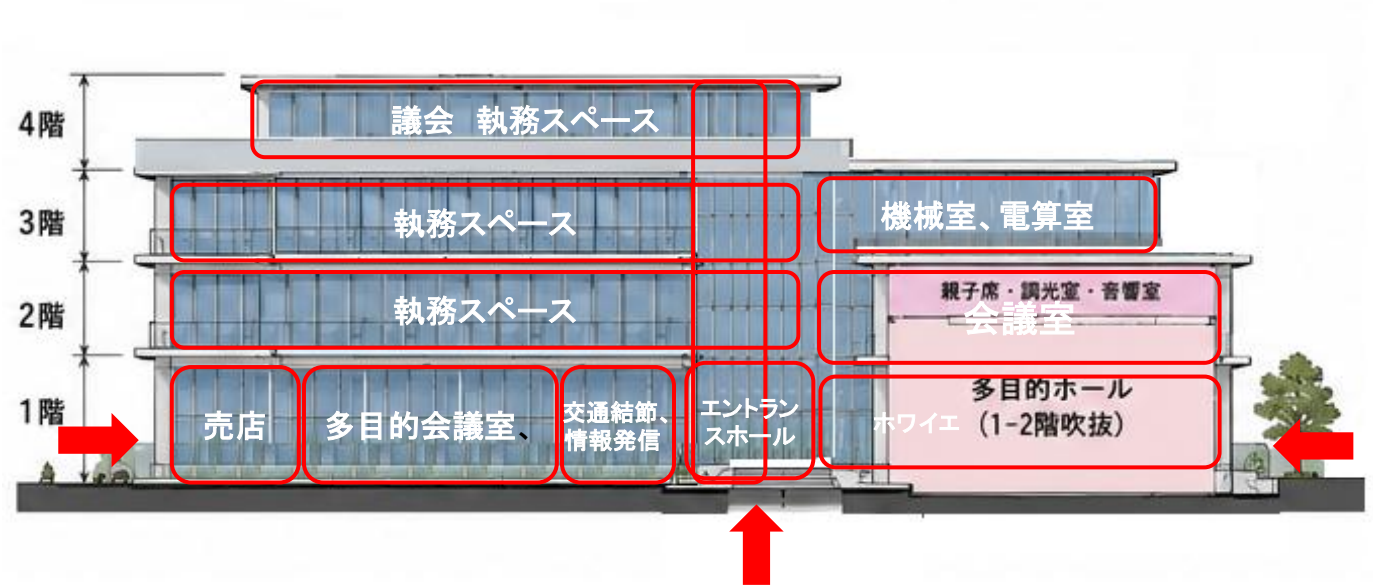
※必要に応じて、建設予定地の現況測量、地質調査を実施することになる。

※ＤＢ方式は次の①、②を想定する。

①「基本設計」を先行して発注・契約し、完了後に「実施設計＋施工」で発注・契約する基本設計先行型

②「基本設計、実施設計、施工」を一体で発注・契約する場合、設計期間の短縮として、工事が早期に着手できるものとする。

AIによるイメージ図



駅前側